

Rekapitulacija procenjenih i ugovorenih vrednosti u din - Korekcija nalaza vestaka - predmet: poslovni broj 6.P.1258/2011

red. br	Broj Ugovora	Ugovorena vrednost	Prinosna vrednost	Likvidaciona vrednost	Razlika prinosne i ugovorene vrednosti	Razlika likvidacione i ugovorene vrednosti
1	Ugovor 081222/1 od 22.12.2008. g i Anex br 1 od 29.12.2009. g	69.033.215,00	49.628.036,10	70.517.621,00	-19.405.178,90	1.484.406,00
2	Ugovor 090317/1 od 17.03.2009. g	5.316.000,00	1.453.466,23	6.195.100,00	-3.862.533,77	879.100,00
3	Ugovor 090317/2 od 17.03.2009. g	3.720.000,00	977.818,44	3.472.000,00	-2.742.181,56	-248.000,00
4	Ugovor 090701/1 od 01.07.2009. g	50.000.000,00	25.248.408,70	46.614.400,00	-24.751.591,30	-3.385.600,00
5	Ugovor 1168/1 od 28.05.2009. g	19.591.329,00	3.195.679,28	19.655.613,05	-16.395.649,72	64.284,05
6	Ugovor 1169/1 od 28.05.2009. g	3.583.000,00	1.330.460,42	2.187.878,33	-2.252.539,58	-1.395.121,67
	UKUPNO:	151.243.544,00	81.833.869,17	148.642.612,38	-69.409.674,83	-2.600.931,62



Zavod za
konsalting i
veštačenja

Dr Nedeljko Tica

Redovni profesor Univerziteta u Novom Sadu na predmetima Računovodstvo i Poslovne finansije i finansijsko poslovanje
sudski veštak
oblast ekonomsko-finansijska
uža specijalnost: Računovodstvo i Poslovne finansije
Novi Sad, Nikole Pašića 16
tel. 021 47 36 305, mtel. 069 47 36 305
Imenovan za veštaka rešenjem ministra pravde RS, broj:740-05-01698/2010-03 od 06.07.2011.godine

Dipl. inž. Tatjana Jelić Kencel

sudski veštak
oblast Građevinarstvo
Uža specijalnost: Visokogradnja
Novi Sad, Save Kovačevića 6/3/11
tel. 021 63 34 481, 063 60 34 43
Imenovan za veštaka rešenjem ministra pravde RS, broj:740-05-05946/2010-03 od 06.07.2011.godine.

Dipl. inž. Miroslav Ogorelica

sudski veštak
oblast Mašinska tehnika
Uža specijalnost: Procena vrednosti i štete na mašinama, vozilima i instalacijima,
Novi Sad, Stevana Mokranjca 24,
tel. 021 63 19 191, 066 92 93 932
Imenovan za veštaka rešenjem ministra pravde RS, broj:740-05-00474/2010-03 od 06.07.2011.godine.

ПРИВРЕДНИ СУД У НОВОМ САДУ
Предато лично, поштом препоручено
обично дана _____ Рно _____
Примерака _____ прилога _____
ПРИМЉЕН 12. 01. 2012
Таксирано са _____ дин. Без таксе
Мањак таксе од _____ динара
Број _____ Потпис _____
Предмет _____

ZAVOD ZA KONSALTING I VEŠTAČENJA d.o.o.
PRIJEM STRANAKA: Pašićeva 18, lokal br. 3
21000 Novi Sad
tel: 021 63 37 625
fax: 021 63 37 660
tel: 021 47 36 308
fax: 021 47 36 305
e-mail: info@zavod.rs

TEKUĆI RAČUNI: 160-262950-30 Banca Intesa
335-20658-67 Metals Banka
310-152934-27 NLB Banka

PIB: 100468962
MATIČNI BROJ: 08647739

www.zavodns.rs

Privredni sud u Novom Sadu
Poslovni broj 6 P.1258/2011
za sudiju Stoju Kuzmanović

PREDMET:

**NALAZ I MIŠLJENJE KOMISIJE
SUDSKIH VEŠTAKA**

Rešenjem Privrednog suda u Novom Sadu, po sudiji Stoji Kuzmanović, poslovni broj 6P.1258/2011, po tužbi tužioca RIBARSKO GAZDINSTVO AD iz Beograda koga zastupa Aleksandra Blagojević, advokat iz Niša, protiv tuženog DTD RIBARSTVO doo iz Bačkog Jarka koga zastupa Snežana Bajić, advokat iz Novog Sada određeno je ekonomsko finansijsko veštačenje. Prema rešenju suda, Veštak će na osnovu dokumentacije sadržane u spisu kao i dokumentacije koju poseduju parnične stranke veštačiti na okolnost otuđene imovine odnosno da li je ista realno iskazana u izveštaju komisije i da li je veća od knjigovodstveno izražene vrednosti u tom izveštaju.

Veštačenje je povereno Zavodu za konsalting i veštačenja iz Novog Sada. Od strane Zavoda za konsalting i veštačenja iz Novog Sada veštačenje je povereno Komisiji veštaka u sledećem sastavu: 1) dr Nedeljko Tica, redovni profesor Univerziteta u Novom Sadu na predmetima Računovodstvo i Oporezivanje i Finansije i finansijsko poslovanje, ovlašćeni računovodja i revizor i sudski veštak za ekonomsko-finansijsku oblast, 2) dipl. inž. Tatjana Jelić Kencel, sudski veštak za oblast građevinarstva i 3) dipl. inž. Miroslav Ogorelica, sudski veštak za oblast mašinske tehnike (u daljem tekstu Veštaci).

O predmetu veštačenja Veštaci su proučili spise i pozvali strane u sporu da prisustvuju veštačenju i neposrednom uvidu u

gradjevinske objekte i motorna vozila koja su bila predmet procene. Nakon izvršenog veštačenja, Veštaci daju sledeći

N A L A Z

Na osnovu uvida u spis predmeta označenog kao 6P. 1258/2011, u postupku ovog veštačenja utvrđeno je sledeće:

1. Tužilac je podneo u ovoj pravnoj stvari tužbu radi utvrđenja ništavosti ugovora: 1) Ugovora o kupoprodaji br. 081222/1 od 22.12.2008.godine, Ov. br. 1-59549/2008 u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje nepokretnosti (strane 7-9 spisa), 2) Aneksa 1 Ugovora o kupoprodaji br. 081222/1 od 22.12.2009.godine, Ov.br 17527/09 u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje nepokretnosti (strane 10- 11 spisa), 3) Ugovora o kupoprodaji br. 090202/1 od 02.02.2009.godine, Ov. 1404/2009 u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje nepokretnosti (strane 12-13 spisa), 4) Ugovora o kupoprodaji br. 090317/1 od 17.03.2009.godine, Ov. 1715/2009 u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje nepokretnosti (strana 15 spisa), 5) Ugovora o kupoprodaji br. 090317/2 od 17.03.2009.godine, u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje nepokretnosti (stran 16 spisa), 6) Ugovora o kupoprodaji br. 090701/1 od 01.07.2009.godine, Ov. 8088/2009 u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje nepokretnosti (strane 17 spisa), 7) Aneksa Ugovora o kupoprodaji br. 090701/1 od 16.02.2010.godine, Ov. 15259/2010 u kojem je tužilac označen

...
... kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje nepokretnosti (strana
... 18 spisa), 8) Ugovora o kupoprodaji br. 1168/1 od 28.05.2009.godine u
... kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi
... kupoprodaje teretnih vozila (strana 20 spisa) i 9) Ugovor o kupoprodaji br.
... 1169/1 od 28.05.2009.godine u kojem je tužilac označen kao prodavac a
... tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje putničkih vozila (strana 19 spisa).

...
... 2. Veštaci su ustanovili da je u spisima (strane 46-47)
... priložen Izveštaj Komisije za proveru poslovanja i poslovne dokumentacije
... društva AD Ribarsko gazdinstvo iz Beograda. **Uvidom u označeni Izveštaj,**
... **Veštaci konstatuju da u priloženom izveštaju ne postoje iskazane**
... **knjigovodstvene vrednosti otuđene imovine u pravnim poslovima**
... **izmedju tužioca i tuženog koji su predmet spora u ovoj pravnoj stvari.**

...
... 3. Na osnovu raspoložive dokumentacije u spisima,
... dokumentacije koje su dostavile parnične strane u postupku veštačenja, kao i
... neposrednog uvida u nepokretnosti, putnička i teretna vozila koja su bila
... predmet pravnih poslova izmedju tužioca i tuženog a predmet su spora u
... ovoj pravnoj stvari, Veštaci su, u postupku veštačenja:

...
... 3.1. Utvrdili procenjenu vrednost otuđene imovine na
... osnovu zaključenih ugovora izmedju tužioca i tuženog na dan zaključenja
... ugovora,

...
... 3.2. Uporedili procenjene i ugovorene vrednosti otuđene
... imovine na osnovu zaključenih ugovora izmedju tužioca i tuženog na dan
... zaključenja ugovora

...
... 4. U postupku procenjivanja vrednosti otuđene imovine
... primenjeni su sledeći metodi: 4.1) metod prinosne vrednosti (metod
... diskontovanja neto novčanih tokova, prilog 1 ovog nalaza i mišljenja) i 4.2)
... Metod likvidacione vrednosti. Primenom ovog metoda procena
... nepokretnosti je izvršena od strane veštaka građevinske struke (prilog 2 ovog

nalaza i mišljenja) a procena putničkih i teretnih vozila od strane veštaka mašinske struke (prilog 3 ovog nalaza i mišljenja).

Metod prinodne vrednosti (metod diskontovanja neto novčanih tokova) polazi od očekivane koristi prilikom korišćenja imovine u pretpostavljenom periodu. Primenom ovog metoda, procenjena vrednost unetih sredstava utvrđuje se na osnovu promena vrednosti novčanih tokova preduzeća.

Pod likvidacionom vrednošću nepokretnosti i motornih vozila podrazumeva se novčani iznos koji bi se mogao ostvariti pojedinačnom prodajom, odnosno novčani iznos koji se očekuje na dan procene, ukoliko se izvrši prodaja na tržištu. U okviru ovog metoda može se vršiti i upoređivanje vrednosti sredstava koja su predmet procene sa cenama sličnih sredstava koja se postižu na tržištu. Ovaj metod obuhvata iznos uložених sredstava u nabavku odnosno izgradnju imovine kao i očekivani novčani iznos koji se može ostvariti prodajom na tržištu.

Detaljan opis primenjenih metoda i dobijenih rezultata daje se u prilogima 1-3 ovog nalaza i mišljenja.

5. Na osnovu izvršene procene otuđene imovine, Veštaci konstatuju da:

5.1 Procenjena vrednost nepokretnosti koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 081222/1 od 22.12.2008.godine, Ov. br. 1-59549/2008 i Aneksa 1 Ugovora o kupoprodaji br. 081222/1 od 22.12.2009.godine, Ov.br 17527/09, na dan procene – 22.12.2008.godine, primenom metoda prinodne vrednosti iznosi 49.628.036,10 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 70.517.621,00 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 69.033.215,00 dinara i za 19.405.178,90 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinodne vrednosti i manja je za 1.484.406,00 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

5.2 Procenjena vrednost nepokretnosti koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 090317/1 od 17.03.2009.godine, Ov. 1715/2009, na dan procene – 17.03.2009.godine, primenom metoda prinosne vrednosti iznosi 1.453.466,23 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 6.195.100,00 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 5.316.000,00 dinara i za 3.862.533,77 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinosne vrednosti i manja je za 879.100,00 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

5.3 Procenjena vrednost nepokretnosti koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 090317/2 od 17.03.2009.godine, na dan procene – 17.03.2009.godine, primenom metoda prinosne vrednosti iznosi 977.818,44 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 3.472.000,00 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 3.720.000,00 dinara i za 2.742.181,56 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinosne vrednosti i veća je za 248.000,00 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

5.4 Procenjena vrednost nepokretnosti koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 090701/1 od 01.07.2009.godine, Ov. 8088/2009 i Aneksa Ugovora o kupoprodaji br. 090701/1 od 16.02.2010.godine, Ov. 15259/2010, na dan procene – 01.07.2009.godine, primenom metoda prinosne vrednosti iznosi 25.248.408,70 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 46.614.400,00 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 50.000.000,00 dinara i za 24.751.591,30 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinosne vrednosti i veća je za 3.385.600,00 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

5.5 Procenjena vrednost teretnih vozila koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 1168/1 od 28.05.2009.godine u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje teretnih

vozila, na dan procene – 28.05.2009.godine, primenom metoda prinosne vrednosti iznosi 3.195.679,28 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 23.193.623,40 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 19.591.329,00 dinara i za 16.395.649,72 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinosne vrednosti i manja je za 3.602.294,40 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

5.6 Procenjena vrednost putničkih vozila koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 1169/1 od 28.05.2009.godine u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje putničkih vozila, na dan procene – 28.05.2009.godine, primenom metoda prinosne vrednosti iznosi 1.330.460,42 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 2.581.696,43 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 3.583.000,00 dinara i za 2.252.539,58 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinosne vrednosti i veća je za 1.001.303,57 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

5.7 UKUPNO (5.1+5.2+5.3+5.4+5.5+5.6) procenjena vrednost svih nepokretnosti, teretnih i putničkih vozila na osnovu ugovora u kojima je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac, primenom metoda prinosne vrednosti ukupno iznosi 81.833.869,17 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 152.574.440,83 dinara. Ukupno ugovorena vrednosti iznosi 151.243.544,00 dinara i veća je za 69.409.674,83 dinara u odnosu na ukupnu vrednost koja je dobijena primenom metoda prinosne vrednosti a manja je za 1.330.896,83 dinara u odnosu na ukupnu vrednost koja je dobijena primenom metoda likvidacione vrednosti.

6. Predmet procene nisu bile nepokretnosti obuhvaćene ugovorom o kupoprodaji br. 090202/1 od 02.02.2009.godine, iako je ovaj ugovor predmet tužbenog zahteva **jer se prema ovom ugovoru tužilac u**

ovoj pravnoj stvari pojavljuje kao kupac nepokretnosti a tuženi u ovoj pravnoj stvari kao prodavac nepokretnosti.

Na osnovu veštačenjem utvrđenih činjenica, Veštaci daju sledeće

M I Š L J E N J E

1. U spisima je priložen Izveštaj Komisije za proveru poslovanja i poslovne dokumentacije društva AD Ribarsko gazdinstvo iz Beograda. **Uvidom u označeni Izveštaj, Veštaci konstatuju da u priloženom izveštaju ne postoje iskazane knjigovodstvene vrednosti otuđene imovine u pravnim poslovima izmedju tužioca i tuženog koji su predmet spora u ovoj pravnoj stvari.**

2. Veštaci su, u postupku veštačenja:

2.1 Utvrdili procenjenu vrednost otuđene imovine na osnovu zaključenih ugovora izmedju tužioca i tuženog na dan zaključenja ugovora,

2.2 Uporedili procenjene i ugovorene vrednosti otuđene imovine na osnovu zaključenih ugovora izmedju tužioca i tuženog na dan zaključenja ugovora

3. U postupku procenjivanja vrednosti otuđene imovine primenjeni su sledeći metodi:

3.1. metod prinosne vrednosti (metod diskontovanja neto novčanih tokova) i

3.2. Metod likvidacione vrednosti.

4. Predmet procene nisu bile nepokretnosti obuhvaćene ugovorom o kupoprodaji br. 090202/1 od 02.02.2009.godine, iako je ovaj ugovor predmet tužbenog zahteva **jer se prema ovom ugovoru tužilac u ovoj pravnoj stvari pojavljuje kao kupac nepokretnosti a tuženi u ovoj pravnoj stvari kao prodavac nepokretnosti.**

5. Procenjena vrednost nepokretnosti koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 081222/1 od 22.12.2008.godine, Ov. br. 1-59549/2008 i Aneksa 1 Ugovora o kupoprodaji br. 081222/1 od 22.12.2009.godine, Ov.br 17527/09, na dan procene – 22.12.2008.godine, primenom metoda prinodne vrednosti iznosi 49.628.036,10 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 70.517.621,00 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 69.033.215,00 dinara i za 19.405.178,90 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinodne vrednosti i manja je za 1.484.406,00 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

Procenjena vrednost nepokretnosti koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 090317/1 od 17.03.2009.godine, Ov. 1715/2009, na dan procene – 17.03.2009.godine, primenom metoda prinodne vrednosti iznosi 1.453.466,23 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 6.195.100,00 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 5.316.000,00 dinara i za 3.862.533,77 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinodne vrednosti i manja je za 879.100,00 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

Procenjena vrednost nepokretnosti koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 090317/2 od 17.03.2009.godine, na dan procene – 17.03.2009.godine, primenom metoda prinodne vrednosti iznosi 977.818,44 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 3.472.000,00 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 3.720.000,00 dinara i za 2.742.181,56 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinodne

vrednosti i veća je za 248.000,00 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

Procenjena vrednost nepokretnosti koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 090701/1 od 01.07.2009.godine, Ov. 8088/2009 i Aneksa Ugovora o kupoprodaji br. 090701/1 od 16.02.2010.godine, Ov. 15259/2010, na dan procene – 01.07.2009.godine, primenom metoda prinosne vrednosti iznosi 25.248.408,70 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 46.614.400,00 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 50.000.000,00 dinara i za 24.751.591,30 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinosne vrednosti i veća je za 3.385.600,00 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

Procenjena vrednost teretnih vozila koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 1168/1 od 28.05.2009.godine u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje teretnih vozila, na dan procene – 28.05.2009.godine, primenom metoda prinosne vrednosti iznosi 3.195.679,28 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 23.193.623,40 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 19.591.329,00 dinara i za 16.395.649,72 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinosne vrednosti i manja je za 3.602.294,40 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

Procenjena vrednost putničkih vozila koje su predmet Ugovora o kupoprodaji br. 1169/1 od 28.05.2009.godine u kojem je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac u vezi kupoprodaje putničkih vozila, na dan procene – 28.05.2009.godine, primenom metoda prinosne vrednosti iznosi 1.330.460,42 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 2.581.696,43 dinara. Ugovorena vrednost iznosi 3.583.000,00 dinara i za 2.252.539,58 dinara je veća u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinosne vrednosti i veća je za

1.001.303,57 dinara u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti.

UKUPNO (5.1+5.2+5.3+5.4+5.5+5.6) procenjena vrednost svih nepokretnosti, teretnih i putničkih vozila na osnovu ugovora u kojima je tužilac označen kao prodavac a tuženi kao kupac, primenom metoda prinosne vrednosti ukupno iznosi 81.833.869,17 dinara a primenom metoda likvidacione vrednosti iznosi 152.574.440,83 dinara. **Ukupno ugovorena vrednosti iznosi 151.243.544,00 dinara i veća je za 69.409.674,83 dinara u odnosu na ukupnu vrednost koja je dobijena primenom metoda prinosne vrednosti a manja je za 1.330.896,83 dinara u odnosu na ukupnu vrednost koja je dobijena primenom metoda likvidacione vrednosti.**

6. Imajući u vidu da je ukupno ugovorena vrednost nepokretnosti i motornih vozila u ugovorima koji su zaključeni između tužioca kao prodavca i tuženog kao kupca značajno manja u odnosu na procenjenu vrednost primenom metoda prinosne vrednosti a za 0,88% veća u odnosu na ukupno procenjenu vrednost primenom metoda likvidacione vrednosti, **Veštaci smatraju da su ukupno ugovorene vrednosti u okviru procenjenih vrednosti.**

U Novom Sadu,

11.01.2012.godine



Prof. dr Nedeljko Tica

Novi Sad, Nikole Pašića 16

sudski veštak

za ekonomsko-finansijsku oblast

SUDSKI VEŠTAK
Tatjana Kencel Jelić
dipl. inž. građ.
Novi Sad, Save Korabovića 6/III
građevinarstvo
visokegrađnja

МИРОСЛАВ ОГОРЕЛИЦА
машински инжењер
Нови Сад, Стевана Мокрањца 24

СУДСКИ ВЕШТАК
за област машинске технике¹¹